

Stadt Jessen (Elster)



Bebauungsplan V 34 Wohnbebauung „Am Damm“ im Ortsteil Klöden

Begründung

- Satzung -

Planträger:

Stadt Jessen (Elster)
Schlossstraße 11
06917 Jessen (Elster)
Tel. 03537-276-5
e-Mail: info@jessen.de
www.jessen.de

Planverfasser:

Stadt- und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Rainer Dubiel
Architekt für Stadtplanung
Mauerstraße 6
06886 Lutherstadt Wittenberg
Tel. 03491-420785
Fax 03491-420786
e-Mail: rainer.dubiel@t-online.de



Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Rainer Dubiel
Architekt für Stadtplanung

Dipl.-Ing. (FH) Katja Hübner
Landespflegerin

Bearbeitungsstand: 05.05.2021

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Einleitung	3
1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung	3
1.2 Planungsrechtliche Einordnung, Planverfahren	4
1.3 Übergeordnete Planungen	4
1.3.1 Raumordnung, Landesentwicklungsplan	4
1.3.2 Raumordnung, Regionalplan	6
1.4 Örtliche Planungen und Begründung des Planvorhabens	7
1.5 Rechtsgrundlagen	7
1.6 Plangrundlagen	8
2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	8
2.1 Abgrenzung des Plangebietes	8
2.2 Beschreibung des Plangebietes	10
3.0 Beschreibung des Planvorhabens	11
4.0 Planinhalt und Festsetzungen	11
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 11 BauNVO)	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)	12
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)	13
4.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	13
4.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	13
4.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	13
4.7 Sonstige Planzeichen	15
4.8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	15
5.0 Auswirkungen der Planung und zu berücksichtigende Belange	16
5.1 Rechtliche Einordnung	16
5.2 Besonderer Artenschutz	16
5.3 Immissionsschutz	20
5.4 Hochwasserschutz	20
5.5 Hochwasserrisiken	21
6.0 Kosten / Finanzierung / Durchführung	23
7.0 Flächenbilanz	23
8.0 Verfahrensvermerke	24
9.0 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze	25

Abbildungen

Abb. 1:	Lage im Stadtgebiet	3
Abb. 2:	Ausschnitt Festlegungskarte LEP-ST 2010	5
Abb. 3:	Ausschnitt Festlegungskarte REP A-B-W 2018	7
Abb. 4:	Abgrenzung Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss	9
Abb. 5:	Hochwassergefahrenkarte HQ200	22

Karten / Pläne

302/3 Planzeichnung Bebauungsplan – Satzung M 1:500

Anlagen

- Erhebung von Daten zur Fauna zum Bebauungsplan V34 Wohnbebauung „Am Damm“ im OT Klöden, Endbericht vom 10.09.2020, Herr Dipl.-Biologe Dr. Bernd Simon, Plossig
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan V34 Wohnbebauung „Am Damm“ im OT Klöden, Endbericht vom 20.10.2020, Herr Dipl.-Biologe Dr. Bernd Simon, Plossig

1.0 Einleitung

1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung

Frau Julia Wartenburger (als Vorhabenträgerin benannt) beabsichtigt auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Jessen (Elster) die Entwicklung eines Wohngebietes mit Einfamilienhäusern auf eigenen Grundstücksflächen an der Straße „Am Damm“ im Ortsteil Klöden.

Der Planbereich ist dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit der Wohnbebauung macht sich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Stadt Jessen (Elster) unterstützt das Planvorhaben im Rahmen Ihrer Bauleitplanung. Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) fasste auf Antrag der Vorhabenträgerin am 02.09.2019 den Beschluss Nr. BA 19/2019 zur Aufstellung des Bebauungsplans V34 Wohnbebauung „Am Damm“ im Ortsteil Klöden.

Zielstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Wohnhäusern, insbesondere für Einfamilienhäuser, um der stetig anhaltenden Nachfrage nach Bauland zu entsprechen. Das verfügbare Baulandpotenzial für den Wohnungsbau ist derzeit nicht ausreichend, so dass die Entwicklung neuer Baugebiete erforderlich wird. Die Bereitstellung erschlossener Wohnbaugrundstücke insbesondere für junge Familien soll kurzfristig ermöglicht werden. Damit soll auch der weiteren Abwanderung insbesondere von jungen Familien entgegengewirkt werden.

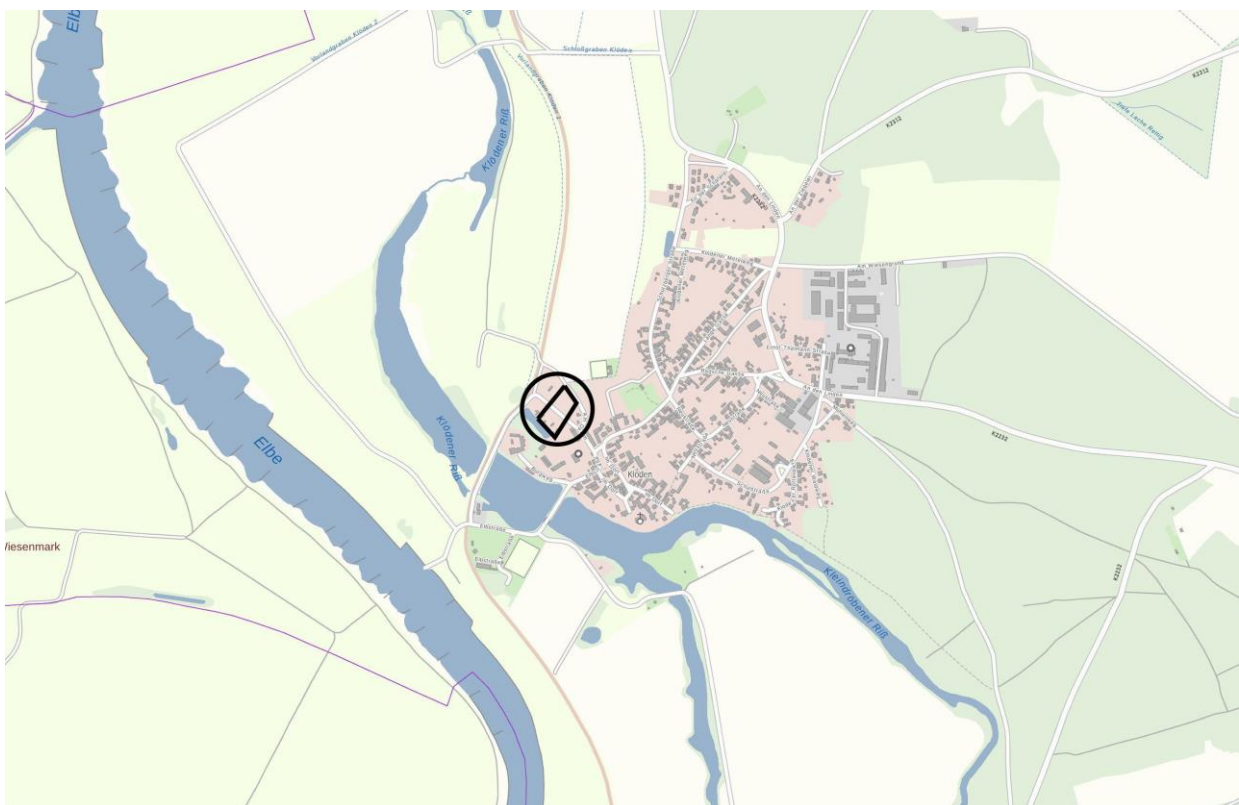


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

Quelle: Stadt Jessen (Elster), Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften, Aktenzeichen A 18-266-2009-7

Das Plangebiet umfasst unbebaute und teilweise bebaute Grundstücksflächen in der Gemarkung Klöden, Flur 2, Flurstücke 16 (Teilfläche) mit einer Gesamtfläche von ca. 6.400 m². Es befindet sich am westlichen Rand der Ortslage Klöden, nördlich der Burg Klöden und des Burggrabens. In unmittelbarer Nähe verläuft der Elberadweg R2.

1.2 Planungsrechtliche Einordnung, Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB werden erfüllt. Das Baugebiet schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Es werden nur Wohnnutzungen auf den Planflächen begründet, deren Grundfläche insgesamt weniger als 10.000 m² beträgt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB sowie dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Raumordnung, Landesentwicklungsplan

Am 14.12.2010 wurde die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt** (LEP-ST 2010) von der Landesregierung beschlossen. Diese Verordnung trat nach ihrer Verkündung im Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 12.03.2011 in Kraft.

Gemäß dieser Verordnung besitzt die Stadt Jessen (Elster) in der Hierarchie der Zentralen Orte die Funktion eines Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums. Der Ortsteil Klöden besitzt keine zentrale Funktion.

Gemäß Beikarte 1 des LEP LSA 2010 liegt das Stadtgebiet Jessen wie auch der Ortsteil Klöden im ländlichen Raum.

Der Elberadweg stellt ein wichtiges Bindeglied im deutschen Radwegefernnetz dar. Er führt auf der Ostseite der Elbe durch die Ortslage Klöden.

Westlich des Plangebietes des Bebauungsplans verläuft der Elbdeich, der das Überschwemmungsgebiet der Elbe von der Ortslage trennt. Das Überschwemmungsgebiet der Elbe ist als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz ausgewiesen.

Das Gebiet östlich des Elbdeiches ist als Vorranggebiet für die Wassergewinnung VII Klöden/Elbaue ausgewiesen.

Im Vorranggebiet befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet der Wasserwerke Pretzsch, Sachau I und Sachau II (Axien). Die geförderten Entnahmemengen werden in das Verbundsystem der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz eingespeist, über das insgesamt ca. 720.000 Einwohner versorgt werden. Die Vorranggebiete für Wassergewinnung Colbitz-Letzlinger Heide, Westfläming und das Talsperrensystem Ostharz haben eine herausragende Bedeutung für die nachhaltige Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung für künftige Bedarfserhöhungen oder zum Ausgleich von Versorgungsdefiziten lokaler Wasserversorger in Sachsen-Anhalt.

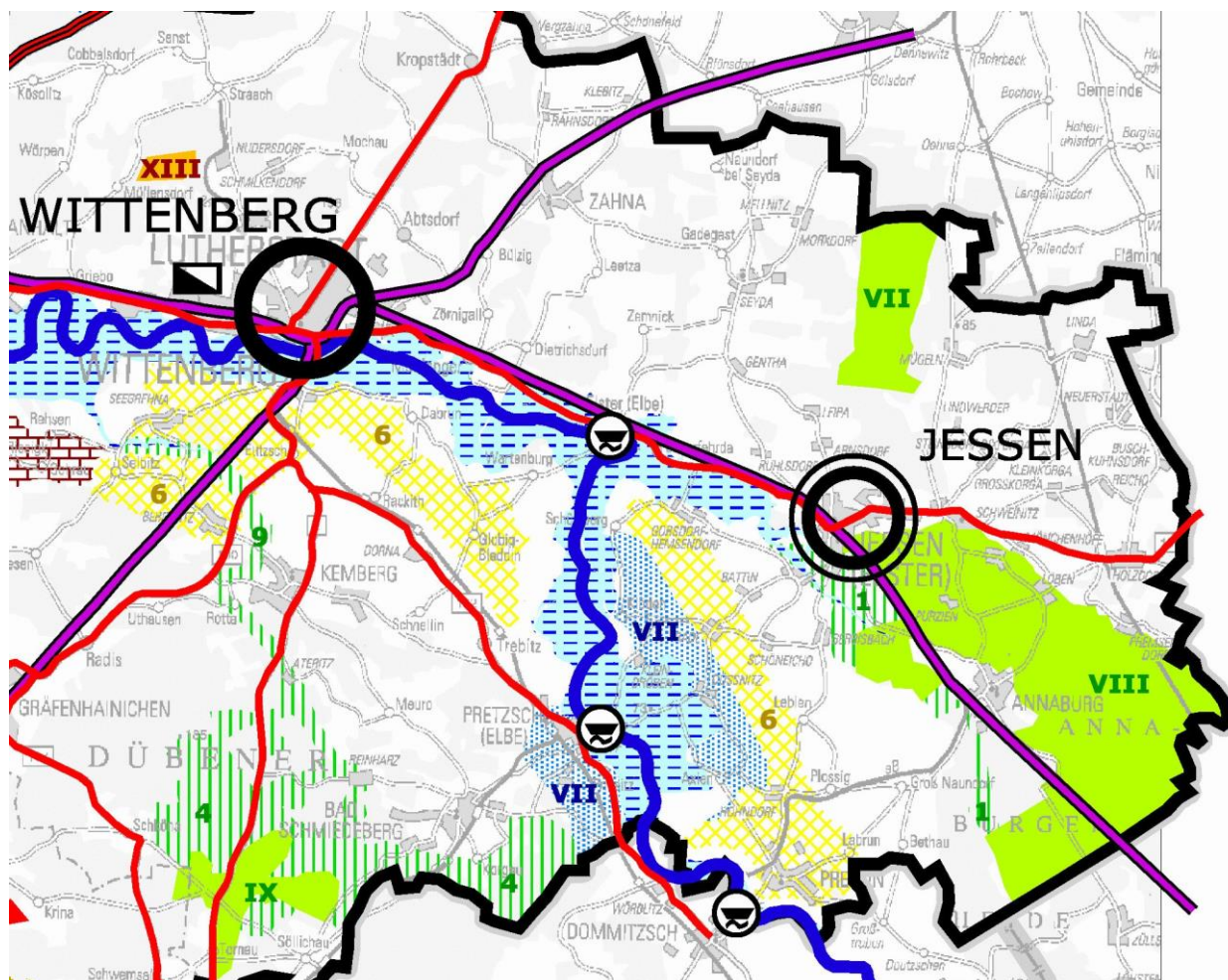


Abb. 2: Ausschnitt Festlegungskarte LEP-ST 2010

Nachfolgend zitierte Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung haben einen Bezug zum Planvorhaben des Bebauungsplans:

Raumstruktur

- Z 1** Zur Sicherung der Lebensgrundlagen und der Lebenschancen künftiger Generationen ist Sachsen-Anhalt in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen wirtschafts-, sozial- und umweltverträglich zu entwickeln. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen sind in allen Landesteilen zu schaffen und zu erhalten.
- G 1** Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Dabei ist darauf hinzuwirken, dass
- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert wird, dabei soll das Querschnittsziel der Familienfreundlichkeit bereits in den Planungsphasen berücksichtigt werden,
 - die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich aufeinander abgestimmt werden,

- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,
- flächendeckend Infrastruktureinrichtungen der Kommunikation, Voraussetzungen der Wissensvernetzung und des Zugangs zu Information geschaffen und weiterentwickelt werden,
- Barrierefreiheit im weitesten Sinne als Querschnittsziel in allen Planungsphasen verankert wird und bei Landesfördermaßnahmen zu berücksichtigen ist.

Z 2 Die Auswirkungen des Demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu beachten. In diesem Zusammenhang sind alle Anstrengungen zu unternehmen, um einen ausgewogenen Wanderungssaldo sowie ein stabilisierendes Geburtenniveau zu erzielen.

Im Hinblick auf die festgelegten Ordnungsräume wird die Lutherstadt Wittenberg – wie das gesamte Land Sachsen-Anhalt außer den Verdichtungsräumen Halle und Magdeburg – der Kategorie „Ländlicher Raum“ zugeordnet.

Z 13 Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen.

Siedlungsstruktur

G 12 In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden.

G 13 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Z 22 Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden.

Z 23 Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen.

Z 40 Um gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes zu erreichen, ist die Daseinsvorsorge unter Beachtung des Demografischen Wandels generationenübergreifend langfristig sicherzustellen. Es sind insbesondere die Voraussetzungen dafür zu schaffen, einer immer älter werdenden Bevölkerung gesellschaftliche Teilhabe zu gewährleisten.

Landesplanerische Feststellung

Das Planvorhaben des Bebauungsplans V34 Wohnbebauung „Am Damm“ im OT Klöden ist nach Feststellung der obersten Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 16.12.2020 nicht raumbedeutsam im Sinne von raunbeanspruchend oder raumbeeinflussend. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.

1.3.2 Raumordnung, Regionalplan

Die Stadt Jessen (Elster) gehört zur Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

Der **Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg** mit den Planinhalten "**Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur**" (**REP A-B-W vom 14.09.2018**, Beschluss Nr. 06/2018, wurde am 21.12.2018 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt. Er ist am 27.04.2019 in Kraft getreten.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" bildet gemeinsam mit den Sachlichen Teilplänen "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" und "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" die Entwicklungsvorstellungen der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ab.

Der REP A-B-W 2018 beinhaltet für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbebauung „Am Damm“ die Ausweisung des Vorranggebietes für die Wassergewinnung VIII Klöden/Elbaue.

Die Festlegung von Vorranggebieten für Wassergewinnung dient dazu, die Trinkwasserversorgung qualitativ und quantitativ langfristig zu sichern. Dies ist von besonderer Bedeutung, da schädigende Nutzungen zumeist langfristig wirken und kostenintensive Sanierungsmaßnahmen erfordern. Die Qualität des für die Trinkwasseraufbereitung verwendeten Rohwassers wird von der natürlichen Situation und der Nutzungsvielfalt im Einzugsgebiet der Wassergewinnung wesentlich bestimmt. Nutzungen wie z.B. intensive Landwirtschaft, Bebauung, Industrie- und Verkehrsanlagen oder Abwassereinleitungen können die Qualität des Wassers nachhaltig beeinträchtigen. Daher ist eine Festlegung von Vorranggebieten als planerische Sicherung der Trinkwasserressourcen erforderlich. Aus den Klimaprojektionen des [REKIS] geht hervor, dass die Region zunehmend höhere Sommertrockenheit aufweist. Zur Absicherung der landwirtschaftlichen Produktion wird verstärkt eine Bewässerung erforderlich sein. Auch dazu ist die Sicherung des Rohstoffes "Wasser" von enormer Bedeutung.

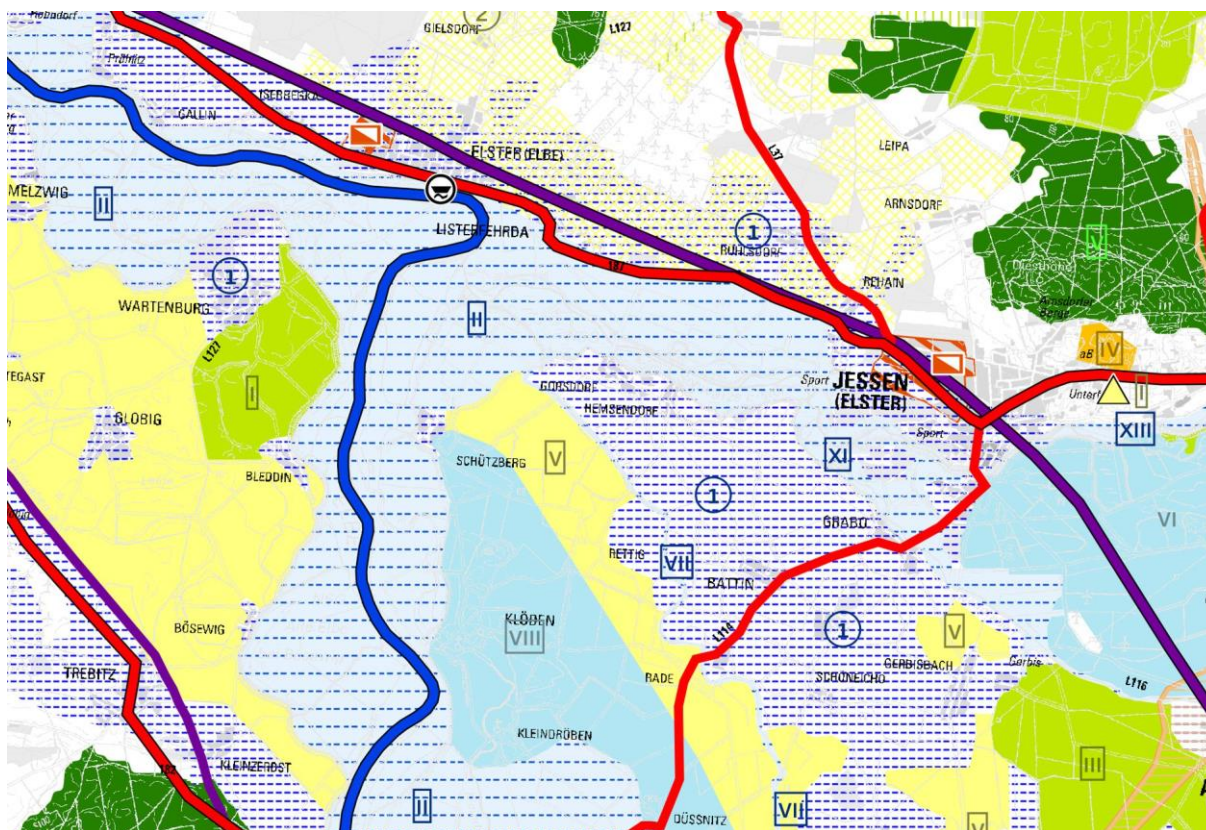


Abb. 3: Ausschnitt REP A-B-W 2018

Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Westlich des Elbdeiches erstreckt sich das Überschwemmungsgebiet der Elbe, welches als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz ausgewiesen ist.

1.4 Örtliche Planungen und Begründung des Planvorhabens

Für den Ortsteil Klöden liegt kein Flächennutzungsplan vor. Der Bebauungsplan Wohnbebauung „Am Damm“ wird als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). Dies ist vorliegend der Fall.

Der Ortsteil Klöden verfügt derzeit nicht über Baulandreserven. Die ehemals eigenständige Gemeinde Klöden hat den Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnungsbaugelände – Mittelweg“ im Jahr 2006 zur Rechtskraft geführt. Ziel war die Schaffung von Wohnbauland für den Einfamilienhausbau, um insbesondere junge Familien in der Gemeinde zu halten und so der Abwanderung entgegenzuwirken. Die Realisierung des Plans scheiterte bislang an der Grundstückskonstellation mit den verschiedenen Interessenlagen der Eigentümer sowie an der Finanzierung der Erschließung. Es wurden lediglich 2 Wohnhäuser seit 2006 im Gebiet neugebaut; in Randbereichen an der Lindenstraße und am Mittelfeld. Nach der Eingemeindung zur Stadt Jessen (Elster) haben sich die Voraussetzungen bzw. Bedingungen für die Erschließung des Baugebietes nicht geändert. Die Stadt Jessen (Elster) ist finanziell nicht in der Lage, ohne Fremdhilfe die Erschließung zu sichern. Darüber hinaus müssten die Regelungen für die Bodenordnung erfolgen; ein Umlenungsverfahren gemäß §§ 45 ff. BauGB konnte noch nicht abschließend geprüft werden. Die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 2 ist daher weder aktuell noch in absehbarer Zeit zu erwarten. Die Bebaubarkeit ist nicht gegeben, eine Baulandreserve besteht demnach in Klöden nicht. Überdies wäre zu prüfen, ob die Planinhalte und Planfestsetzungen nach 15 Jahren noch zielführend und umsetzbar sind.

Der vorliegende Bebauungsplan für die Wohnbebauung „Am Damm“ basiert auf Initiative der Grundstückseigentümerin bzw. Vorhabenträgerin für die Errichtung eines eigenen Wohnhauses und weiterer Einfamilienhäuser. Sie verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag gegenüber der Stadt Jessen (Elster) zur Sicherung der Erschließung des Baugebietes. Die Baugebietsflächen sind eigentumsrechtlich sofort verfügbar. Es ist von einer raschen Bebauung für das vergleichsweise kleine Baugebiet auszugehen. Somit kann der gegenwärtige Bedarf an Wohnbauland gedeckt werden.

1.5 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u.a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1.6 Plangrundlagen

Die Planzeichnung des Bebauungsplans wurde angefertigt auf der Plangrundlage im Maßstab 1:500, erstellt durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Brinkmann (ÖBVI) aus Lutherstadt Wittenberg, Lagestatus 489, Höhenstatus DHHN2016. Sie entspricht den derzeitigen topographischen Verhältnissen und beinhaltet die aktuellen Angaben aus dem Liegenschaftskataster.

Zu Übersichtszwecken finden weiterhin Geobasisdaten (Digitale Orthophotos, Topographische Karten) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Verwendung.

Die verwendeten Auszüge sind urheberrechtlich geschützt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Sachsen-Anhalt. Die Nutzungsrechte für die Verwendung dieser Daten wurde im Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-kGk) für die Stadt Jessen (Elster) erteilt (Aktenzeichen: A18-266-2009-7).

2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans V34 Wohnbebauung „Am Damm“ umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 16 in der Flur 2, Gemarkung Klöden. Er hat eine Flächengröße von ca. 6.480 m². Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin des Grundstücks. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche der Dorfstraße im Südosten.

Stadt Jessen (Elster)
Schloßstraße 11
06917 Jessen (Elster)

Gemarkung: Klöden
Flur: 2
Flurstück: 16



Anlage 1 zum Aufstellungsbeschluss vom 02.09.2019
Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 34 Wohnbebauung "Am Damm" in OT Klöden gem. § 13b BauGB

Abb. 4: Abgrenzung Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss

Quelle: Stadt Jessen (Elster), Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften, Aktenzeichen A 18-266-2009-7

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortslage Klöden, ca. 60 m vom Elbdeich entfernt. Es wird begrenzt im Südwesten vom Burgteich und im Westen vom Entwässerungsgraben, welcher in den Burgteich mündet. Aufgrund der geringen Niederschläge der letzten Jahre sind die Gewässer trockengefallen.

Das Plangebiet wird nördlich von einem öffentlichen Weg begrenzt. Vom Dorf kommend verläuft ein bituminös befestigter Weg von ca. 3 m Breite zum Schöpfwerk am Elbdeich und durchquert das Plangebiet etwa in der Mitte. Nördlich des befestigten Fahrstreifens verläuft ein Regenwasserkanal von der östlich angrenzenden Dorfstraße bis zum Entwässerungsgraben am westlichen Rand des Geltungsbereiches.

Die Flächen nördlich des Weges sind Wiesenflächen, die einer intensiven Nutzung unterliegen. Südlich des Weges sind Gartenflächen eingezäunt. Sie unterliegen aktiven Nutzungen des Gartenbaus und der Erholung. Auf diesen Flächen stehen Gartenlauben sowie weitere Nebengebäude.

Gewerbliche Nutzungen sind aus der Vergangenheit nicht bekannt. Demzufolge gibt es auch keine Hinweise auf Altlastenverdacht.

Sowohl auf den nördlichen Wiesenflächen als auch auf den südlichen Gartenflächen stehen zahlreiche Bäume bzw. Gehölze unterschiedlicher Arten und Größen. Neben Obstgehölzen stehen einheimische Laubbäume sowie eine Reihe von Nadelgehölzen. Entlang des befestigten Weges wurde eine Reihe Linden angepflanzt. An der südlichen Grenze des Plangebietes, im Uferbereich des Teichgewässers stehen Eichen, die als Altbäume anzusprechen sind.

Das Gelände ist nahezu eben. Es weist nur leichte Reliefbewegungen im Dezimeterbereich auf.

Südlich des Teiches steht die alte Burg Klöden, die dem Denkmalschutz unterliegt. Im Osten grenzt die bebaute Ortslage des Dorfes an. Im Norden wie auch im Westen bis zum Elbdeich schließen sich Garten- und Weideflächen an.



Befestigter Weg zum Elbdeich (links) Graben nordwestlich (rechts)



Wiesenbereich im Norden



Gartenbereich im Süden

3.0 Beschreibung des Planvorhabens

Mit dem Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung von Wohnhäusern, insbesondere Einfamilienhäusern, innerhalb des Plangebietes gesichert werden. Damit soll der anhaltenden Nachfrage nach Bauland für den Eigenheimbau entsprochen werden. Der Bebauungsplan wird als Angebotsplan erstellt.

Durch die Bildung neuer Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches sollen 4 bis 6 Wohngrundstücke entstehen. Die Grundstücksgrößen werden auf die Nachfrage ausgerichtet und variieren. Ein Grundstück wird durch die Eigentümerin selbst mit einem Wohnhaus zur Eigennutzung bebaut.

Die Erschließung wird über den befestigten Weg gesichert. Die befestigte Wegbreite von ca. 3 m macht einen Begegnungsverkehr nur möglich durch Befahrung des Randbereiches. Die Verkehrsfläche ist im Plan entsprechend mit 9 m Breite festgesetzt. Berücksichtigt ist die Baumreihe der Linden, die innerhalb der Verkehrsfläche liegt. Eine Übernahme des Weges in kommunales Eigentum ist nicht vorgesehen. Im Plan ist eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der zu erwartende Zu- und Abgangsverkehr für bis zu 6 Baugrundstücke führt zu keinen maßgeblichen Erhöhungen auf den Zufahrtsstraßen. Die Wohnnutzungen in der näheren Umgebung sowie der Straßenverkehr werden dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Leitungen der Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Strom, Schmutzwasser, Telekom) können von der östlich angrenzenden Dorfstraße in den befestigten Weg verlängert werden. Aus dem Weg erfolgen die Hausanschlüsse auf die Baugrundstücke. Die Herstellung der Erschließung wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Jessen (Elster) und der Vorhabenträgerin geregelt. Die privatrechtliche Sicherung erfolgt durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten.

Das Niederschlagswasser wird innerhalb der Baugrundstücke versickert. Der zulässige Versiegelungsgrad sowie die Baugrundbeschaffenheit lassen dies zu. Die Ableitung in Bereiche außerhalb des Plangebiets ist nicht geplant.

Für den ruhenden Verkehr sind keine gesonderten Flächen ausgewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass auf den Baugrundstücken selbst die erforderlichen Stellplätze und Garagen errichtet werden. Die Anlage von öffentlichen Parkplätzen ist nicht erforderlich.

Der erforderliche Löschwasserbedarf für die nach Bebauungsplan zulässige Bebauung ist nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min für eine Löschzeit von 2 h anzusetzen (Grundschatz). Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz wird über einen Flachspiegelbrunnen in der Dorfstraße, ca. 150 m östlich des Plangebietes sichergestellt.

4.0 Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

Reine Wohngebiete

Nach den Zielen des Bebauungsplans sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Das Planvorhaben bezieht sich ausschließlich auf die Zulässigkeit von Wohngebäuden bzw. die Wohnnutzung. Andere Nutzungen sind nicht zulässig. Damit wird auch der Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Planverfahrens nach § 13b BauGB entsprochen. Zu den zulässigen Wohngebäuden zählen auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Die übrigen nach § 3 BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen. Grundsätzlich sind Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht zulässig. Dies ist bei Wohnungsbauvorhaben regelmäßig nicht der Fall.

Textliche Festsetzung:

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO

Reine Wohngebiete (WR)

Innerhalb der Reinen Wohngebiete sind gemäß § 3 Abs. 2 Nm. 1 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

Nicht zulässig sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO:

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen,
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für alle Baugebiete zeichnerisch mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Die zulässigen Obergrenzen für reine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO werden nicht überschritten.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für das reine Wohngebiet mit einer Gesamtfläche von 5.113 m² ist im Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Das entspricht einer zulässigen Überbauung von 40 % mit einer Grundfläche von 2.046 m².

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige GRZ für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Selbst mit der GRZ 0,8 beträgt die maximal zulässige Grundfläche insgesamt 4.091 m² und liegt damit deutlich unter 10.000 m² als Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens § 13b BauGB.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die zeichnerische Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse begrenzt. Für die reinen Wohngebiete gelten zwei Vollgeschosse als Höchstmaß. Mit der Beschränkung auf zwei Vollgeschosse wird dem benachbarten baulichen Bestand als Maßstabbildner entsprochen.

Da keine örtlichen Bauvorschriften wie etwa zu Dachformen festgeschrieben werden sollen, sind auch Wohngebäude mit ausgebauten Dachgeschossen oder Staffelgeschossen zulässig, deren Dachgeschoßfläche nicht mehr als 2/3 der darunter liegenden Geschossfläche einnimmt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 Abs. 2 BauNVO). Festgesetzt ist die GFZ 0,4. Damit wird die Geschossfläche auf 40 % der Grundstücksfläche begrenzt. Bei einer Größe des Baugrundstücks von 1.000 m² wären maximal 400 m² Geschossfläche zulässig.

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 21 BauNVO

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind im Plan mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt. § 20 Abs. 1 BauNVO verweist für die Definition des Vollgeschosses auf landesrechtliche Vorschriften. Mit Bezug auf § 87 Abs. 2 BauO LSA gelten Dachgeschosse, deren Grundfläche weniger als zwei Drittel der darunter liegenden Geschossfläche beträgt, nicht als Vollgeschosse.

Über die festgesetzten Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen nach der Anzahl der zulässigen Geschosse hinaus, sind untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine und Aufzugsanlagen) ausnahmsweise zulässig.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 – 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen der reinen Wohngebiete sind durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Die Hauptgebäude oder Teile der Hauptgebäude dürfen diese Grenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (z.B. Erker, Balkone). Die Anordnung der Baugrenzen wurde so vorgenommen, dass für die Gebäudeplanungen genügend Spielraum zur Verfügung steht und eine gute Ausnutzung der Grundstücksfläche gegeben ist. Zu den südöstlichen Außengrenzen der Baugrundstücke beträgt der Abstand der Baugrenzen 3 m; gegenüber den übrigen Grenzen sind es 5 m.

Eine Bauflucht ist aus der benachbarten Bebauung nicht ablesbar. Im Übrigen gelten die Mindestanforderungen an die Abstandsregelungen zu benachbarten Grundstücken gemäß § 6 BauO LSA.

Für die Beschränkung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Garagen und Stellplätzen (§ 21a BauNVO) ergeben sich keine Erfordernisse. Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Insofern gilt § 23 Abs. 5 BauNVO uneingeschränkt.

Für alle Baugebiete ist die offene Bauweise zeichnerisch festgesetzt. In der offenen Bauweise (o) werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet. Die Länge der aufgeführten Haustypen darf höchstens 50 m betragen. Diese Festsetzungen entsprechen der Zielstellung des Bebauungsplans für die Bebauung mit Einfamilienhäusern.

4.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes bzw. der Baugrundstücke ist über den bituminös befestigten Weg zum Elbdeich bereits hergestellt. Für die Sicherung der Erschließung macht sich jedoch die Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche erforderlich, welche ergänzend privatrechtlich durch Grunddienstbarkeiten geregelt wird. Die Breite der Verkehrsfläche ist auf 9 m festgesetzt. Darin eingeschlossen ist die Baumreihe der Linden, die wegebegleitend angepflanzt wurden. Der Begegnungsverkehr auf der Verkehrsfläche ist mit Befahrung der Randbereiche außerhalb der bituminierten Fahrspur von 3 m möglich. Am Fuß des Elbdeiches besteht die Wegeverbindung zum nördlich verlaufenden öffentlichen Weg, so dass sich eine Umfahrung des Plangebietes ergibt. Eine Wendeanlage im Westen ist insofern nicht erforderlich.

4.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Am westlichen und am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches schließen sich Gewässer 2. Ordnung an. Es handelt sich um den Schloßgraben und den Schloßteich. Nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 50 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG.LSA) ist es im fünf Meter breiten Gewässerrandstreifen u. a. verboten, bauliche Anlage zu errichten. Hierzu gehören auch Zaunanlagen und andere Einfriedungen. Vor diesem Hintergrund werden die Gewässerrandstreifen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf einer Breite von 5 m als private Grünflächen ausgewiesen. Ergänzend sind Randsignaturen für diese Flächen festgesetzt, wonach diese Flächen von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

4.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor. Aus den Ergebnissen machen sich Maßnahmen erforderlich, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Folgende **Maßnahmen zur Vermeidung** sind erforderlich, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

V_{ASB}1: Bauzeitenregelung

Baufeldfreimachungen, Maßnahmen an Gebäuden (Abbruch, Um- oder Ausbau) sowie Rodungen von Gehölzen sind zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für die nachgewiesenen Vogelarten nur außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September durchzuführen.

V_{ASB}2: Besatzkontrolle Gebäudebrüter und Fledermäuse

Bei Maßnahmen an Gebäuden (Abbruch, Um- oder Ausbau) ist eine objektbezogene Nachkontrolle auf das Vorkommen von Niststätten von Gebäudebrütern und Fledermäusen durchzuführen. Dies betrifft Nester der Rauchschnalbe sowie der Nischenbrüter Hausrotschwanz, Bachstelze und Haussperling. Bei einem festgestellten Besatz ist der Verlust von Niststätten entsprechend den Festlegungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu kompensieren.

V_{ASB}3: Besatzkontrolle Waldohreule

Innerhalb des Zeitraumes 01.11. bis 28.02. ist vor dem Rückschnitt hoher Nadelbäume eine Kontrolle auf das Vorhandensein von Schlafgemeinschaften der Waldohreule vorzunehmen. Werden diese vorgefunden, sind durch den Gutachter die erforderlichen Maßnahmen einzuleiten.

Folgende **Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)** werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

CEF 1: Ersatzhabitat Neuntöter

Auf dem Flurstück 16, Flur 2, Gemarkung Klöden ist innerhalb der 50 m langen und 5 m breiten zeichnerisch dargestellten Fläche westlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Ersatzhabitat für den Neuntöter anzulegen. Hierzu sind insgesamt 35 bedornte Sträucher unter Verwendung von mind. 4 Arten der beigefügten Liste gruppennartig verteilt zu pflanzen.

Die Pflanzqualität soll mindestens Str. 2xv, 60-100 cm betragen. Die Pflanzung ist für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Unterhaltungspflege) zu pflegen und zu wässern sowie dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Die übrige Fläche ist durch extensive Mahd (ein- bis max. dreischürig) zu pflegen und somit von spontanen Gehölzaufkommen freizuhalten.

Ökologische Baubegleitung

Die Umsetzung sämtlicher artenschutzrechtlicher Maßnahmen ist durch Fachpersonal im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vorzunehmen.

Pflanzliste Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Sträucher	
Crataegus laevigata	Zweigriffliher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn

4.7 Sonstige Planzeichen

Zur Sicherung der Gewässerrandstreifen am Schloßgraben und am Schloßteich sind die dort festgesetzten privaten Grünflächen mit der Randsignatur versehen, wonach diese Flächen von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

Die Planzeichnung enthält Maßangaben, welche die geometrisch einwandfreie Übertragung in die Örtlichkeit sowie die Lesbarkeit des Plans unterstützen sollen. Dies betrifft Angaben zum Geltungsbereich und zur Lage der Baugrenzen.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist nach Nr. 15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanzV) dargestellt.

Die Legende der Planzeichnung erklärt den Festsetzungsschlüssel für die Baugebiete (Nutzungsschablone).

4.8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Für das Planvorhaben sind folgende Hinweise zu beachten, die sich aus gesetzlichen Erfordernissen oder sonstigen Belangen ergeben:

Wasserrechtliche Belange – nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Risikogebietes mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ 200) nach § 78 b Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Nach der Risikokarte für das HQ 200 (200-jähriges Extremereignis ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen) kann das Plangebiet in einer Höhe von 2-4 Meter überschwemmt werden.

Ölheizungen dürfen in Risikogebieten gemäß § 78 c WHG grundsätzlich nicht errichtet werden.

Belange der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Grenzeinrichtungen der Landesvermessung Sachsen-Anhalt, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Auf die Sorgfaltspflicht im Umgang mit bestehenden Vermessungs- und Grenzmarken gemäß Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt -VermGeoG LSA- (GVBl. LSA S. 716) wird hingewiesen. Nach § 5 und § 22 VermGeoG LSA stellt das unbefugte Einbringen, Verändern oder Beseitigen von Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken eine Ordnungswidrigkeit dar.

Belange der Denkmalpflege und Archäologie

Die archäologische Landesaufnahme kann zur Entdeckung von archäologischen Denkmälern führen.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmäler obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA geregelt.

Belange der Abfallentsorgung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen. Der anfallende Hausmüll sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle sind gemäß Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg zur Beseitigung dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen.

Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z.B. Pappe/Papier, Kunststoffabfälle, Bioabfälle u.a.), welche gemäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen sind, ist vom Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

Baugrundverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Niederungsbereich der Elbe. Es ist oberflächennah mit Ablagerungen geringer Tragfähigkeit (Auelehm /-ton) zu rechnen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes kann beeinträchtigt sein. Der Grundwasserstand korrespondiert mit dem Wasserstand der Elbe und kann weniger als 2 m unter Oberkante Gelände betragen. Es wird empfohlen, standortkonkrete Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

5.0 Auswirkungen der Planung und zu berücksichtigende Belange

5.1 Rechtliche Einordnung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen dafür werden erfüllt (vgl. Kap. 1.2). Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Demzufolge besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, welche durch den Bebauungsplan induziert werden, keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Demzufolge werden im Bebauungsplan auch keine Festsetzungen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Unabhängig davon gelten für Gehölzbestände im Außenbereich die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz des Gehölzbestandes im Landkreis Wittenberg (Baumschutzverordnung) vom 04.12.2000 einschließlich der ersten Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 04.04.2018. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Bäume, die aufgrund ihres Stammumfangs der Baumschutzverordnung unterliegen. Nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans unterliegen diese Bäume der Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster). Eingriffe in den geschützten Gehölzbestand sind für die Planumsetzung nicht zwingend erforderlich. Die Bäume können in die Grundstücksgestaltungen integriert werden. Flächen, die dem Biotopschutz unterliegen, sind im Plangebiet nicht bekannt.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Planverfahrens erfüllt werden, ist auch im Sinne des Gesetzgebers nicht von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen. Es liegen keine Indizien dafür vor, dass europarechtlich geschützte Gebiete vom Vorhaben betroffen sind. Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb von Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebieten, europäischen Vogelschutzgebieten).

5.2 Besonderer Artenschutz

Unabhängig von den in Kap. 5.1 benannten gesetzlichen Regelungen sind die Bestimmungen des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Maßgeblich ist das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplans, welche durch das Planvorhaben gefährdet sein können.

Der § 44 Abs. 1 BNatSchG regelt den Artenschutz auf bundesrechtlicher Ebene:

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelschutzarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Die Betroffenheit von diesen Verbotstatbeständen ist zu prüfen für alle besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG, insbesondere für

- im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Arten sowie
- europäischen Vogelarten.

Für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurden im Plangebiet innerhalb der Vegetationsperiode 2020 faunistische Untersuchungen durch einen anerkannten Gutachter durchgeführt. Die zugehörigen Erfassungen sowie der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (ASB) sind der Anlage zu entnehmen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan V34 Wohnbebauung „Am Damm“, Klöden vom 16.10.2020, Landschaftsplanung Dr. Simon, Annaburg, OT Plossig
- Erhebung von Daten zur Fauna zum Bebauungsplan V34 Wohnbebauung „Am Damm“, Klöden“, Endbericht vom 10.09.2020, Landschaftsplanung Dr. Simon, Annaburg, OT Plossig

Im Plangebiet erfolgten Erfassungen zum Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten. Diese umfassen die Avifauna im Gesamtartenspektrum sowie Reptilien (insbes. Zauneidechse). Zudem erfolgte für Fledermäuse, Arthropoda sowie xylobionte Käfer eine Präsenz-/ Relevanzprüfung.

Avifauna:

Mit der Erfassung der Brutvögel wurden innerhalb des Plangebiets 20 brütende Arten mit 23 Brutpaaren nachgewiesen, die sowohl zu den Gehölzbrütern (z.T. auch Höhlenbrüter) als auch zu den Gebäudebrütern zählen. Darüber hinaus wurde die Plangebietsfläche von weiteren, außerhalb des Geltungsbereichs brütenden Arten zur Nahrungssuche genutzt. Die erfassten Arten sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Artname	Strenger Schutz	RL LSA	Status
Vögel - Brutvogel im Plangebiet			
Carduelis cannabina Bluthänfling	(EU-VSRL)	3	Brutvogel (1 BP) (Sommervogel)
Carduelis carduelis Stieglitz	(EU-VSRL)	-	Brutvogel (1 BP) (Sommervogel)
Carduelis chloris Grünfink	(EU-VSRL)	-	Brutvogel (2 BP) (Jahresvogel)
Certhia brachydactyla Gartenbaumläufer	(EU-VSRL)	-	Brutvogel (1 BP) (Jahresvogel)
Coccothraustes coccothraustes Kernbeißer	(EU-VSRL)	-	Brutvogel (1 BP) (Jahresvogel)
Hippolais icterina Gelbspötter	(EU-VSRL)	-	Brutvogel (1 BP) (Sommervogel)
Lanius collurio Neuntöter	EU-VSRL - Anhg. I	V	Brutvogel (1 BP) (Sommervogel)
Motacilla alba Bachstelze	(EU-VSRL)	-	Brutvogel (1 BP) (Sommervogel)
Passer domesticus Haussperling	(EU-VSRL)	V	Brutvogel (1 BP) (Jahresvogel)
Passer montanus Feldsperling	(EU-VSRL)	V	Brutvogel (2 BP) (Jahresvogel)
Phoenicurus ochruros Hausrotschwanz	(EU-VSRL)	-	Brutvogel (2 BP) (Sommervogel)
Serinus serinus	(EU-VSRL)	-	Brutvogel (1 BP)

Girlitz			(Sommervogel)
Sylvia corruca Klappergrasmücke	(EU-VSRL)	-	Brutvogel (1 BP) (Sommervogel)
Vögel - Teilsiedler			
Corvus frugilegus Saatkrähe	(EU-VSRL)	-	Brutvogel (Jahresvogel)
Cuculus canorus Kuckuck	(EU-VSRL)	3	Brutvogel (Sommervogel)
Picus viridis Grünspecht	BArtSchV - Anl.1.3	3	Brutvogel (Jahresvogel)
Vögel - Gastvögel			
Asio otis Waldohreule	EG-VO Anhg. A	-	Nahrungsgast (Jahresvogel)
Falco tinnunculus Turmfalke	EG-VO Anhg. A	-	Nahrungsgast (Jahresvogel)
Hirundo rustica Rauchschwalbe	(EU-VSRL)	3	Gastvogel (Sommervogel)
Milvus migrans Schwarzmilan	EU-VSRL - Anhg. I EG-VO Anhg. A	-	Nahrungsgast (Sommervogel)
Milvus milvus Rotmilan	EU-VSRL - Anhg. I EG-VO Anhg. A	V	Nahrungsgast (Sommervogel)

Tab.1: Gesamtartenliste Avifauna (grau markierte Arten sind zugleich wertgebende Arten)

- BArtSchV Bundesartenschutzverordnung, Anlage 1, Spalte 3 (Eintrag der jeweiligen Art als „streng geschützt“ zu § 1 Satz 2, da alle europäischen Vogelarten durch das BNatSchG besonders geschützt sind)
- EU VSRL Europäische Vogelschutzrichtlinie: Anhang I
- RL LSA Rote Liste Sachsen-Anhalt:
 1 - vom Aussterben bedroht, 2 - stark gefährdet, 3 - gefährdet, V - Art der Vorwarnliste

Der Neuntöter wurde mit einem Brutpaar als einziger Brutvogel im Plangebiet nachgewiesen, der als Anhang I-Art der Vogelschutzrichtlinie einem strengen Schutz unterliegt. Der Bluthänfling stellt infolge seines Schutzstatus in der Roten Liste Sachsen-Anhalts (Status 3 - gefährdet) die zweite wertgebende Brutvogelart im Geltungsbereich dar. Der Kuckuck besitzt einen gesonderten Status, da er als Brutschmarotzer von den potenziellen Wirtsvögeln im Plangebiet abhängig ist. Alle weiteren wertgebenden Arten (Rotmilan, Schwarzmilan, Turmfalke, Waldohreule, Grünspecht und Rauchschwalbe) sind Nahrungsgäste oder Teilsiedler des Plangebiets.

Entsprechend der vom Fachgutachter prognostizierten Auswirkungen und Einschätzungen der Verbotstatbestände ist die Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Durch die Beschränkung der baulichen Tätigkeiten auf den Zeitraum außerhalb der Brut (außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September) kann die Tötung sowie die Störung von Brutvögeln vermieden werden (V_{ASB1}). Darüber hinaus können baubedingte Tötungen durch die festgelegten Besatzkontrollen (V_{ASB2} / V_{ASB3}) verhindert werden, verbunden mit ggf. notwendig werdenden Ersatzhabitaten (Installation von Nistkästen).

Für den Neuntöter wird darüber hinaus eine CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) erforderlich zur Kompensation des vorhabenbedingten Verlustes seiner Fortpflanzungs- und Ruhestätte (CEF1).

Reptilien:

Die Erfassungen von Reptilien waren insbesondere auf die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ausgerichtet, insbesondere aufgrund von Vorkommen im Bereich des Elbdeiches.

An insgesamt 10 Begehungen (teilweise i.R. der avifaunistischen Erfassungen) wurden keine Reptilien / keine Zauneidechsen nachgewiesen.

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind somit für Reptilien nicht betroffen.

Amphibien:

Im Zuge der Erfassungen wurden innerhalb der Plangebietsfläche keine Vorkommen von Amphibien nachgewiesen. Das südlich angrenzende Gewässer war 2020 vollständig trocken gefallen und somit kein Laichgeschehen möglich.

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind somit für Amphibien nicht betroffen.

Fledermäuse:

Innerhalb des Plangebiets wurden im Betrachtungszeitraum keine Fledermäuse nachgewiesen; auch wurden keine Hinweise auf aktuelle Vorkommen gefunden. Es fehlen geeignete Strukturen für Wochenstuben oder Winterquartiere. Das südwestlich des Plangebiets gelegene Gewässerufer mit Alteichen stellt einen typischen Jagdbereich von Fledermäusen dar, tangiert den Planungsraum aber lediglich.

Da innerhalb des Plangebiets keine Vorkommen von Fledermausarten festgestellt wurden, kommt es vorhabenbedingt nicht zur unmittelbaren Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Artengruppe. Das Plangebiet wird von typischen Jagdbereichen lediglich tangiert. Da im Gebäudebestand unentdeckte Tiere vorkommen könnten, ist jedoch im Rahmen der Besatzkontrolle vor dem Abriss oder Umbau von Gebäuden neben Nischenbrütern auch auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu achten (V_{ASB2}).

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahme V_{ASB2} für Fledermäuse nicht einschlägig.

Arthropoda:

Innerhalb der Plangebietsfläche gelangen keine Nachweise von Arten artenschutzrechtlich strenger Schutzkategorien. Insbesondere wurde in den Gehölzen des Altwassers keine xylobionten Käfer nachgewiesen.

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind somit für Arthropoden nicht betroffen.

Folgende **Maßnahmen zur Vermeidung** sind erforderlich, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

V_{ASB1} Bauzeitenregelung

Baufeldfreimachungen einschließlich der Rodung von Bäumen und Sträuchern sowie der Abriss oder Umbau von bestehenden Gebäuden sind zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für die nachgewiesenen Vogelarten nur außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September durchzuführen.

V_{ASB2} Besatzkontrolle Gebäudebrüter und Fledermäuse

Bei Maßnahmen an Gebäuden (Abbruch, Um- oder Ausbau) ist eine objektbezogene Nachkontrolle auf das Vorkommen von Niststätten von Gebäudebrütern und Fledermäusen durchzuführen. Dies betrifft Nester der Rauchschnalbe sowie der Nischenbrüter Hausrotschwanz, Bachstelze und Haussperling. Bei einem festgestellten Besatz ist der Verlust von Niststätten entsprechend den Festlegungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu kompensieren.

V_{ASB3} Besatzkontrolle Waldohreule

Innerhalb des Zeitraumes 01.11. bis 28.02. ist vor dem Rückschnitt hoher Nadelbäume eine Kontrolle auf das Vorhandensein von Schlafgemeinschaften der Waldohreule vorzunehmen. Werden diese vorgefunden, sind durch den Gutachter die erforderlichen Maßnahmen einzuleiten.

Folgende **Maßnahme zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)** werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

CEF 1 Ersatzhabitat Neuntöter

Auf dem Flurstück 16, Flur 2, Gemarkung Klöden ist innerhalb der 50 m langen und 5 m breiten zeichnerisch dargestellten Fläche westlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Ersatzhabitat für den Neuntöter anzulegen.

Hierzu sind insgesamt 35 bedornte Sträucher unter Verwendung von mind. 4 Arten der beigefügten Liste gruppennartig verteilt zu pflanzen.

Die Pflanzqualität soll mindestens Str. 2xv, 60-100 cm betragen. Die Pflanzung ist für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Unterhaltungspflege) zu pflegen und zu wässern sowie dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Die übrige Fläche ist durch extensive Mahd (ein- bis max. dreischürig) zu pflegen und somit von spontanen Gehölzaufkommen freizuhalten.

Pflanzliste Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Sträucher	
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn

Die Umsetzung sämtlicher artenschutzrechtlicher Maßnahmen ist durch Fachpersonal im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vorzunehmen.

Mit der Umsetzung aller festgesetzten Vermeidungs- sowie CEF-Maßnahmen werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG nicht einschlägig.

5.3 Immissionsschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplans muss sicherstellen, dass das geplante reine Wohngebiet den geltenden immissionsschutzrechtlichen Belangen gerecht wird. Mögliche Beeinträchtigungen aus der benachbarten Umgebung dürfen die zulässigen Grenz- bzw. Richtwerte zur Luftreinhaltung sowie zum Lärm nicht überschreiten.

Das Plangebiet grenzt im Osten an die dörfliche Ortslage an. In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Gewerbe- oder Industriegebiete, von denen signifikante Emissionen von Lärm und Luftschadstoffen ausgehen. Umgekehrt ist davon auszugehen, dass vom geplanten Wohngebiet keine signifikanten Emissionen auf das bestehende Dorfgebiet ausgehen. Besonders schutzbedürftige Nutzungen im Sinne des Immissionsschutzes sind im Nahbereich des Plangebietes nicht vorhanden.

5.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes bzw. des Vorranggebietes für den Hochwasserschutz an der Elbe. Laut Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) dürfen in einem Abstand von 50 Metern zum Deich sonstige Anlagen jeder Art nicht errichtet werden. Nach § 94 (1a) gehören zum Deich der Deichkörper, der Deichverteidigungsweg, die beidseitigen Deichschutzstreifen und die Sicherungsbauwerke wie Fußbermen, Qualmdeiche, Deichseitengraben, Fuß- und Böschungssicherungen sowie Siele und Deichrampen. Die Deichschutzstreifen grenzen in einer Breite von fünf Metern am Deichkörper an; die Breite ist ausgehend vom Deichfuß zu messen.

Der Abstand der Baugrenzen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zum Elbdeich beträgt mindestens 50 m. Damit werden die gesetzlichen Bestimmungen des § 97 Abs. 2 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) eingehalten, wonach Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Be- und Entwässerung sowie Anlagen des

Verkehrs in einer Entfernung bis zu 10 m, sonstige Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m, ausgehend von der jeweiligen wasser- und landseitigen Grenze des Deiches, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen (Anlagenverbotsstreifen).

5.5 Hochwasserrisiken

Das Plangebiet befindet sich in einem Risikogebiet (HQ 200/ HQ extrem) nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408). Dieses Extremszenario stellt die Flächen dar, die bei einem Abfluss HQ200 der Elbe überschwemmt werden würden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären oder diese infolge des Extremereignisses total versagen würden.

In der Hochwassergefahrenkarte HQ200 des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt ist dieses Szenario dargestellt (siehe Abb. 5).

Hochwasser sind Bestandteil des Naturhaushaltes. Der beste Hochwasserschutz ist, Hochwassergefahren gar nicht erst entstehen zu lassen. Auch vor dem Hintergrund, dass investiver vorbeugender technischer Hochwasserschutz eine freiwillige Aufgabe der Kommunen ist, hat jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen ihrer Möglichkeiten Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen. Mit der richtigen Vorsorge vor extremen Hochwasserereignissen können Schäden an Leben und Gesundheit von Menschen sowie an bedeutenden Sachwerten minimiert oder verhindert werden. In der Hochwasserschutzfibel des [BMUB 2015] sind bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten dargelegt. Dazu gehören Maßnahmen zur Verhinderung des Eintrags wassergefährdender Stoffe in Oberflächengewässer und Grundwasser.

Die Bebauung in potenziellen Überschwemmungsbereichen ist nicht in Frage gestellt, aber das Risiko soll dargestellt werden und zu entsprechenden Maßnahmen anregen. Maßnahmen zur baulichen Anpassung an das Überschwemmungsrisiko kann z.B. die hochwasserangepasste Bauausführung von Gebäuden und die Vermeidung des Einbaus von Ölheizungen sein. Ölheizungen sind in Risikogebieten nicht zulässig.

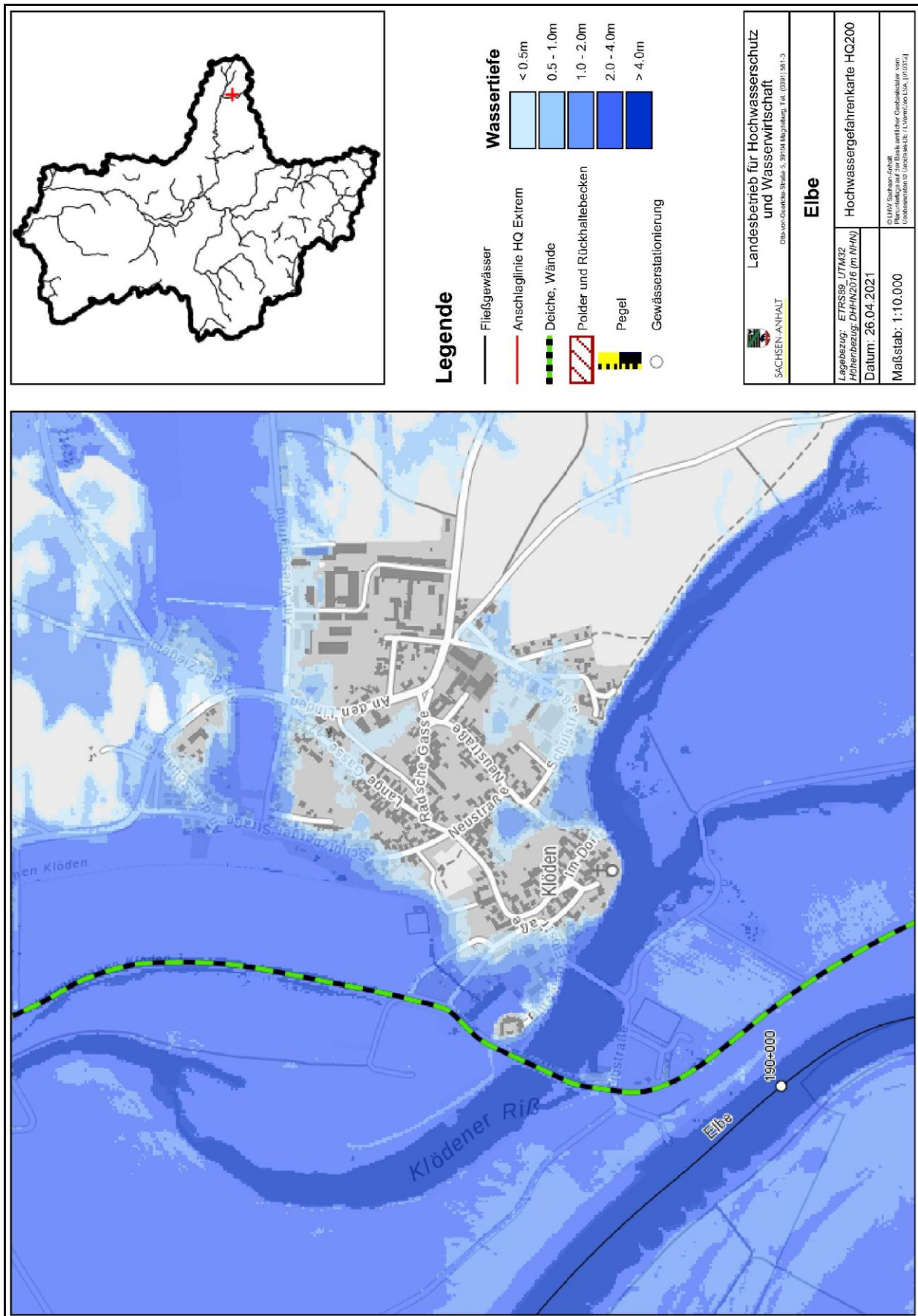


Abb. 5: Hochwassergefahrenkarte HQ200

Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt

6.0 Kosten / Finanzierung / Durchführung

Die Kosten für die Planung und Durchführung des Bauvorhabens einschließlich erforderlicher Erschließungen mit Medien sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von der Vorhabenträgerin getragen. Einzelheiten werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Jessen (Elster) geregelt.

Das Bauvorhaben soll zeitnah realisiert werden, um dem anhaltenden Bedarf an Bauland entsprechend zu können.

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB werden durch den Bebauungsplan nicht begründet. Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Bildung neuer Flurstücke erfolgt bedarfsorientiert durch Veranlassung der Vorhabenträgerin.

7.0 Flächenbilanz

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der Nutzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Flächenbezeichnung	Flächengröße in m ²	Flächengröße in ha	Flächenanteil in %
Reine Wohngebiete	WR Nord	2.526	0,252	
	WR Süd	2.587	0,259	
Bauflächen	Summe	5.113	0,511	78,8 %
Private Straßenverkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche	517	0,052	
Verkehrsflächen	Summe	517	0,052	8,0 %
Private Grünflächen	Gewässerrandstreifen	857	0,086	
Grünflächen	Summe	857	0,086	13,2 %
Plangebiet gesamt	Summe	6.487	0,649	100,0%

Tab. 2: Flächenbilanz nach der Art der Nutzung

Ermittlung der Grundfläche

Für die reinen Wohngebiete mit einer Gesamtfläche von 5.113 m² ist im Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Demzufolge ergibt sich eine Grundfläche von 2.046 m².

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige GRZ für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Selbst mit der GRZ 0,8 beträgt die maximal zulässige Grundfläche insgesamt 4.091 m² und liegt damit deutlich unter 10.000 m² als Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens § 13b BauGB.

8.0 Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat in seiner Sitzung am 02.09.2019 unter der Beschluss-Nummer BA 19/2019 die Aufstellung des Bebauungsplans V 34 Wohnbebauung „Am Damm“ im Ortsteil Klöden beschlossen. Der Beschluss ist am 12.09.2019 im Mitteilungsblatt der Stadt Jessen (Elster) ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestehen nicht. Gemäß § 13b Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.
2. Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat am ~~02.11.2021~~ den Entwurf des Bebauungsplans V 34 Wohnbebauung „Am Damm“ im Ortsteil Klöden in der Fassung vom ~~.....20.10.2020.....~~ mit Begründung beschlossen (Beschluss Nr. BA ~~12/2020~~) und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Dieser Beschluss ist am ~~.....12.11.2020.....~~ ortsüblich bekannt gemacht worden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans V 34 Wohnbebauung „Am Damm“ im Ortsteil Klöden in der Fassung vom ~~20.10.2020.....~~, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ~~24.11.2020.....~~ bis ~~30.12.2020..~~ während folgender Zeiten:

Montag /Mittwoch /Freitag	9.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag	9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 17.00 Uhr
Donnerstag	9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr

in der Stadtverwaltung Jessen (Elster), 06917 Jessen (Elster), Schloßstraße 11, Zimmer 0.39, öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ~~12.11.2020~~ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
4. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ~~26.11.2020.....~~ zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ~~31.12.2020.....~~ aufgefordert worden.
5. Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am ~~06.07.2021.....~~ geprüft (Beschluss Nr. ~~.....18/2021.....~~). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Der Bebauungsplan V 34 Wohnbebauung „Am Damm“ im Ortsteil Klöden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ~~06.07.2021.....~~ vom Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) unter der Beschluss-Nummer ~~.....19/2021.....~~ als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
7. Die Bebauungsplansatzung ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt worden durch Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ~~.....28.01.2022.....~~, Aktenzeichen ~~63-04923-2021-41.....~~
8. Der Bebauungsplan V 34 Wohnbebauung „Am Damm“ im Ortsteil Klöden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Mit der Ausfertigung wird beglaubigt, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Anforderungen zu diesem Bebauungsplan mit dem Willen des Satzungsgebers übereinstimmen.
9. Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ~~23.02.2022.....~~ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 - 216 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ~~.....23.02.2022.....~~ in Kraft getreten.

9.0 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)
- Biotoptypen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt. RdErl des MULE vom 15.02.2020, MBl. LSA 2020 Nr. 19 vom 2. Juni 2020, S. 174
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG -) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA 2015 S. 170)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA Nr. 27/ 2010), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W vom 14.09.2018, in Kraft getreten am 27.04.2019)
- Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“, in Kraft getreten am 26.07.2014
- Richtlinie 92/ 43/ EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch Richtlinie vom 13.05.2013
- Richtlinie 2009/147/ EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), Amtsblatt der Europäischen Union (ABl. L 20/7 vom 26.01.2010), in Kraft seit dem 15.02.2010
- Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Jessen (Elster) - (Baumschutzsatzung) vom 28.05.2013
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160), in Kraft getreten am Tag nach seiner Verkündung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung zum Schutz des Gehölzbestandes im Landkreis Wittenberg (Baumschutzverordnung), rechtskräftig seit dem 21. Januar 2001
- Erste Verordnung zur Änderung der Verordnung zum Schutz des Gehölzbestandes im Landkreis Wittenberg (Baumschutzverordnung) vom 04.04.2018
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372)